

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in München

### 2-Zimmer-Neubauwohnung in Neuhausen München



Objekt-Nr. OM-421319

#### Erdgeschosswohnung

Vermietung: **2.350 € + NK**

Ansprechpartner:  
Betti

Gabrielenstr.  
80636 München  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2026	Mietsicherheit	7.050 €
Etagen	4	Übernahme	sofort
Zimmer	2,00	Zustand	modernisiert
Wohnfläche	76,50 m²	Schlafzimmer	1
Nutzfläche	90,00 m²	Badezimmer	1
Energieträger	Fernwärme	Etage	Erdgeschoss
Nebenkosten	300 €	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die schöne 2-Zimmer Wohnung liegt im Herzen von Neuhausen im innerstädtischen Gefüge Münchens.

Die ist fast direkt am Maillingerstraße gelegen, nur 10 min zum Rotkreuzplatz und 15 min zum Nymphenburger Schlossgarten fußläufig erreichbar. Sie hat auch perfekte Anbindung (Busse 63/53, Tram 16/17 und U1 direkt um die Ecke), mit der nur wenige Minuten zum Hauptbahnhof (1 Min) und Innenstadt (8 Min). In der Nähe gibt es viele Einkaufsmöglichkeiten (REWE, 200m; Lidl 600m, Netto, 800m) und Gastronomie, sowie Cafés, Theater und Kinos, auch Kindergarten (Elterninitiative Montessori München-West, 250m) Grundschulen (GS an der Alfonsstraße München, 900m) und Gymnasien (Rupprecht-Gymnasium, 750m).

Die nagelneue Wohnung (gerade Abgenommen) befindet sich im Erdgeschoss mit zwei Terrassen (Süd- und Nord) mit Blick über die umliegende Nachbarschaft. Dank der vielen Fenster mit Süd- und Westausrichtung, die bis zum Boden gehen, ist die Wohnung den ganzen Tag über sehr hell und sonnig. Die Wohnung verfügt über ein sehr großes und sonniges Wohn- / Esszimmer (33 m<sup>2</sup>) mit Südtterasse, ideal für Genießen und Arbeiten. Das Schlafzimmer mit Nordterrasse ist sehr ruhig und hell . Das Schlafzimmer (20 m<sup>2</sup>) kann nach bedarf als 2 Zimmer geteilt werden. Dusche mit Glastrennwand, WC separat mit Badarmaturen von KEUCO, Sanitär-Keramik von Duravit. Die ganze Wohnung ist optisch beeindruckend mit Echtholzparkett, Holzfenster inkl. elektrischem Sonnenschutz und Smart-Home KNX-Bussystem inkl. Multifunktionsdisplay.

## Ausstattung

- Echtholzparkett, Eiche
- Holzfenster inkl. elektrischem Sonnenschutz
- Feinsteinzeugfliesen, hell
- Badarmaturen, schwarz, von KEUCO
- Sanitär-Keramik von Duravit
- Dusche mit Glastrennwand
- Schaltersystem von Gira
- Smart-Home KNX-Bussystem inkl. Multifunktionsdisplay

### Fußboden:

Parkett

### Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Aufzug, Duschbad

## Lage

Die Wohnung liegt in Neuhausen gehört zur Maxvorstadt in München. Das St.-Vinzenz-Viertel ist nahbar und weltgewandt, persönlich und pulsierend zugleich. Nur c.a 5km von München-Zentrum.

### Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	71,20 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

Raum Room		WFL. m <sup>2</sup> sqm	NF m <sup>2</sup> sq
Garderobe	Cloakroom	4,77	4
Küche/ Essen/ Wohnen	Kitchen/ Dining/ Living	32,99	32
Bad	Bath	4,40	4
Schlafen	Bedroom	20,32	20
Terrasse 1	Terrace 1	5,25	10
Terrasse 2	Terrace 2	8,78	17
Gesamt	Total	76,51 m <sup>2</sup>	90,53

# Exposé - Grundrisse

Rotkreuzplatz	10 Min. zu Fuß
Nymphenburger Schlossgartenkanal	20 Min. zu Fuß
Königsplatz	25 Min. zu Fuß
Hauptbahnhof	1 Min. mit ÖPNV
Innenstadt	8 Min. mit ÖPNV
Flughafen	40 Min. mit ÖPNV

  

■	Gastronomie
1	Ruffini
2	Ristorante Romans
3	JACCI Asian Kitchen
4	BURGER HOUSE Neuhausen
5	Quan Com
6	Restaurant Hannes
7	IL Galeone
8	Trattoria Bellini
9	Das Neuhausen
10	ZAPATA
11	Coucou Food Market
12	Pizza Verde
13	An An Vietnamese Fine Cuisine
14	il Melograno
15	Restaurant Nymphenburger Hof

  

▼	Einkaufen
1	GALERIA Kaufhof
2	Alnatura Super Natur Markt
3	REWE
4	Metzgerei Rendl
5	Donosti
6	hanchao
7	Konditorei Johann Kahn
8	Genussmeisterei Neuhausen
9	Lidl
10	Casa Lebensmittel
11	basic Bio-Supermarkt

  

◆	Kultur
1	Blutenburg-Theater
2	CINEMA Filmtheater
3	Circus Krone
4	Freiheizhalle
5	Kreativquartier, Das Schwere Reiter
6	Volkstheater
7	Städtische Galerie im Lenbachhaus
8	Alte Pinakothek
9	Pinakothek der Moderne
10	Museum Brandhorst

  

♥	Lieblingsplätze
1	Botanischer Garten München
2	Ruffini Dachterrasse
3	Eiskonditorei Sarcletti
4	Restaurant & Weinhandel Broeding
5	Die Käsemaus
6	Restaurant Zauberberg München
7	IZAKAYA Asian Kitchen & Bar im ROOMER'S Hotel Munich
8	Hackerbrücke zum Sonnenuntergang

# Exposé - Grundrisse

